



**DELEGUES EN EXERCICE : 28**

**NOMBRE DE PRESENTS : 21**

**NOMBRE DE VOTANTS : 25**

L'an deux mille vingt-six, le 26 Janvier à 18 h 30, le Conseil Communautaire légalement convoqué le 20 Janvier, s'est assemblé à l'Hôtel de Ville de Cestas, sous la présidence de Monsieur Pierre DUCOUT, Président.

**PRESENTS :**

Messieurs DUCOUT – BEYRAND – BODINEAU – CELAN - CHIBRAC – GARRIGOU – GASTEUIL - LANGLOIS – PROUILHAC – PUJO - QUINTANO – QUISSOLLE – ZGAINSKI

Mesdames – BINET - BOUTER – COMMARIEU – ETCHEVERS - HANRAS - MOREIRA — REMIGI – SILVESTRE -

**ABSENTS EXCUSES :**

Monsieur BABAYOU  
Madame ROUSSEL  
Madame PENARD

**ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

Madame SIMIAN à Monsieur QUISSOLLE  
Monsieur RECORS à Madame BINET  
Madame BETTON à Monsieur LANGLOIS  
Madame BOUSSEAU à Madame REMIGI

**SECRETAIRE DE SEANCE**

Monsieur CELAN est désigné comme secrétaire de séance.

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein même du Conseil. Monsieur CELAN qui a obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

La convocation du Conseil Communautaire a été affichée en Mairie conformément à l'article L.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, et le procès-verbal de la présente séance sera publié conformément aux articles L5211-1 et L5711-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le procès-verbal de la séance du Conseil Communautaire du 15 Décembre 2025 est adopté à l'unanimité.

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 JANVIER 2026 - DÉLIBÉRATION

N° 2026/1/6

Réf 3.2

**OBJET : AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES DE POT AU PIN II -  
VENTE DES TERRAINS - AUTORISATION**

Monsieur le Président expose,

Par délibération n°2024/4/10 du Conseil Communautaire en date du 3 juillet 2024, vous avez autorisé la signature d'une convention tripartite d'aménagement et de commercialisation de la zone d'activités de Pot au Pin II avec le Groupement Forestier de Pot au Pin et la SCI AMASSA.

Cette convention permet :

- A la Communauté de Communes de procéder à l'acquisition des terrains auprès du Groupement Forestier de Pot au Pin sur la base d'un prix unitaire de 30 € HT/m<sup>2</sup> et d'engager les travaux de viabilisation.
- A la Communauté de Communes de procéder à la vente des terrains viabilisés à la SCI AMASSA sur la base d'un prix unitaire de 55 € HT/m<sup>2</sup> de terrain
- A la SCI AMASSA de mener à bien son projet de développement tout en associant la Communauté de Communes au choix des entreprises qui pourront être implantées sur le site.
- A la SCI AMASSA de se désister de la promesse d'acquisition signée avec le Groupement Forestier de Pot au Pin.

Par délibération n°2025/1/26 en date du 24 mars 2025, vous avez autorisé la signature d'un avenant à cette convention tripartite permettant de proroger la convention tripartite et d'ajuster :

- les conditions suspensives pour prendre en compte des dispositions spécifiques à la réalisation d'un lotissement dans le cadre d'un permis d'aménager
- le périmètre des terrains cédés à la SCI AMASSA pour permettre la cession d'un terrain de 5000 m<sup>2</sup> au propriétaire du terrain mitoyen (ALDI)

Un permis d'aménager de cette zone a été délivré le 13 octobre 2025 et un rectificatif le 26 novembre 2025. Le marché de travaux d'aménagement de la zone est en cours de constitution.

Afin de mener à bien ce projet d'aménagement de cette zone d'activités, il convient désormais de procéder à la commercialisation des lots.

Il vous est proposé de réitérer les clauses de la convention tripartite et d'autoriser la vente en plusieurs phases des lots de la zone d'activités de Pot au Pin II à la SCI AMASSA au prix de 55 € HT/m<sup>2</sup> de terrain.

Le pôle d'évaluation domaniale de Bordeaux a été consulté et a remis un avis en date du 16 janvier 2026 (ci-joint).

Entendu ce qui précède et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n°2024/4/10 du Conseil Communautaire en date du 3 juillet 2024 autorisant la signature d'une convention tripartite avec le Groupement Forestier de Pot au Pin et la SCI AMASSA,

Vu la délibération n°2025/1/26 du Conseil Communautaire en date du 24 mars 2025 autorisant la signature d'un avenant à la convention tripartite,

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale de Bordeaux en date du 16 janvier 2026,

Considérant le projet d'aménagement de la zone d'activités de Pot au Pin II,

- Fait siennes les conclusions du rapporteur,
- Autorise la vente en plusieurs phases des lots de la zone d'activités de Pot au Pin II à la SCI AMASSA au prix de 55 € HT /m2,
- Autorise le Président à signer tous les documents administratifs nécessaires à l'avancement de ce dossier, les promesses de vente et les actes de vente devant notaire,
- Charge Maître BALLADE, notaire à Gradignan, de la rédaction et régularisation de ces promesses et actes de vente.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME  
LE PRESIDENT – Pierre DUCOUT



LE SECRETAIRE DE SEANCE,  
Henri CELAN



Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération compte-tenu de la réception en Préfecture le 28/01/2026 et de sa publication sur le site internet de la Communauté de Communes le 28/01/2026

Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication.



7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques  
Direction régionale des Finances Publiques de Nouvelle  
Aquitaine et du département de la Gironde  
Pôle d'évaluation domaniale de Bordeaux  
24 rue François de Sourdis-BP 908  
33060 BORDEAUX CEDEX  
drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 05-57-81-66-28

Le 16/01/2026

Le Directeur Régional des Finances Publiques de  
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde  
à  
Monsieur le Président de la Communauté de Communes  
Jalle Eau Bourde

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Alexia Ribeiro-Grellet  
Courriel : alexia.ribeiro-grellet@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 06 14 91 94 60  
Bruno BENEDETTO – Responsable Adjoint du PED  
Téléphone : 06 80 28 21 52  
Réf interne : Évaluation vente ZA de Pot au Pin II  
Réf DS:25910463  
Réf OSE : 2025-33122-61645

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



<b>Nature du bien :</b>	Ensemble de six lots de terrain à bâtir vendus viabilisés formant une vaste unité foncière non bâtie située en zone à urbaniser à vocation économique
<b>Adresse du bien :</b>	Chemin du Pot au Pin 33610 Cestas
<b>Valeur :</b>	28 380 000 € sur la base d'un prix unitaire de 53 €/m <sup>2</sup> assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Élodie ELIAS, secrétariat général des services de la Communauté de Communes Jaille Eau Bourde.

## 2 - DATES

de consultation :	22/08/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	19/01/2026
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Bien non visité
du dossier complet :	16/01/2026

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé :

Projet de cession par la Communauté de communes Jaille Eau Bourde d'une vaste unité foncière d'environ 52,3 hectares devant être divisée après aménagement et viabilisation par la collectivité en six lots de terrains à bâtir viabilisés situés en zone à urbaniser à vocation économique sur la commune de Cestas.

Il convient de préciser que ces parcelles non bâties en nature de terrains agricoles ont fait l'objet d'une modification au PLU par délibération du 17 octobre 2024 et sont désormais classées en zone 1AUy. Cette modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUy afin d'étendre la zone d'activités de Pot au Pin sur la commune de Cestas . Cette extension fait par ailleurs l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°8 – secteur 7.

Un permis d'aménager la zone a été déposé et est en cours d'instruction. Dès qu'il aura été délivré, la Communauté de Communes va engager les travaux de viabilisation de la zone (réseaux eau, assainissement, électricité, gaz, Télécom...), réaliser la voirie interne ainsi que trois giratoires (un à l'entrée de la zone et deux à l'intérieur). La zone sera découpée en 6 lots à bâtir.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

La Communauté de Communes détachera 5000 m<sup>2</sup> issus des parcelles D n°2169, 2170 et 4964 pour les besoins d'extension d'un entrepôt existant sur la Z.A de Pot au Pin I. L'ensemble (voirie incluse) aura donc une superficie de 523 099 mètres carrés.

Suivant les précisions apportées au dossier de saisine et notamment la délibération du Conseil Communautaire publiée le 05/07/2024, une convention tripartite d'acquisition et de commercialisation a été conclue par la Communauté de communes (CDC) avec le Groupement Forestier de Pot au Pin (GFPP) pour l'acquisition des parcelles et la SCI AMASSA pour la cession des terrains après viabilisation.

Au regard de cet accord, la CDC Jalle Eau Bourde acquiert les terrains auprès du GFPP sur la base d'un prix unitaire de 30 € HT/m<sup>2</sup> et engage les travaux de viabilisation. Puis, la CDC Jalle Eau Bourde procède à la vente des terrains viabilisés à la SCI AMASSA sur la base d'un prix unitaire de 55 € HT/m<sup>2</sup>.

La SCI AMASSA envisage de réaliser sur le site une opération de construction à destination d'entrepôts logistiques et/ou bâtiments industriels pour un total prévisionnel d'environ 235 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, se décomposant en cinq ou six lots de terrain permettant chacun la réalisation d'un bâtiment.

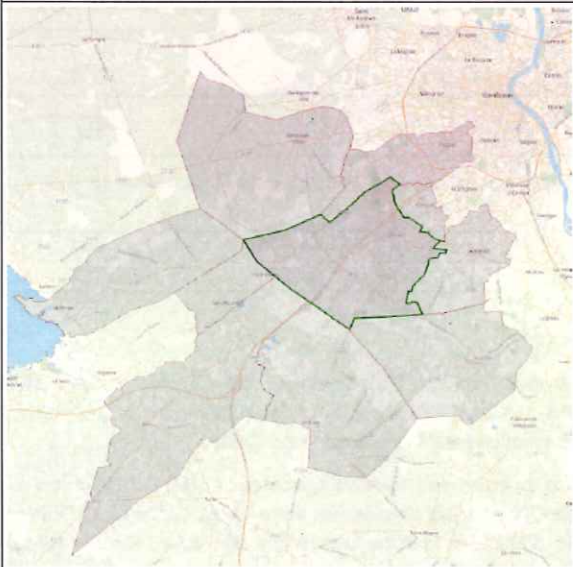
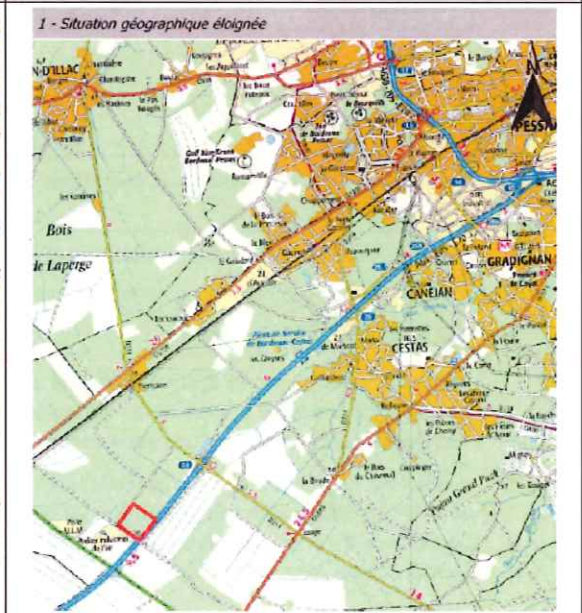
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

L'unité foncière est située au nord de la commune de Cestas, commune du Sud-Ouest de la France, dans la banlieue sud-ouest de Bordeaux en région Nouvelle-Aquitaine.

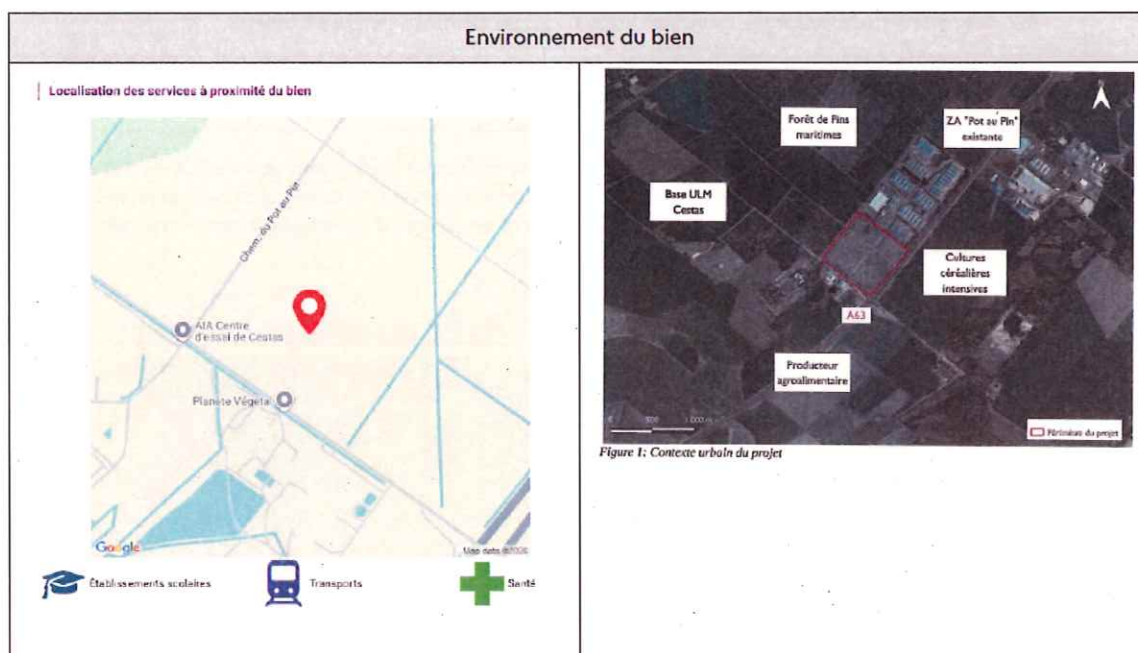
Les communes limitrophes sont Léognan à l'est, Saucats au sud-est, Canéjan et Pessac au nord-est, Saint-Jean d'Ilac au nord-ouest, Marcheprime et le Barp au sud. Elle est située hors Bordeaux Métropole et rattachée administrativement à la communauté de communes Jalle Eau Bourde dont elle est le siège.

La commune est desservie par les accès n°25 dit de Cestas-centre et n°24 dit de Toctoucau/Le Barp de l'autoroute A63 reliant Bordeaux à Hendaye.

Situation géographique de la commune	Situation géographique du bien au sein de la commune
	<div>1 - Situation géographique éloignée</div> 





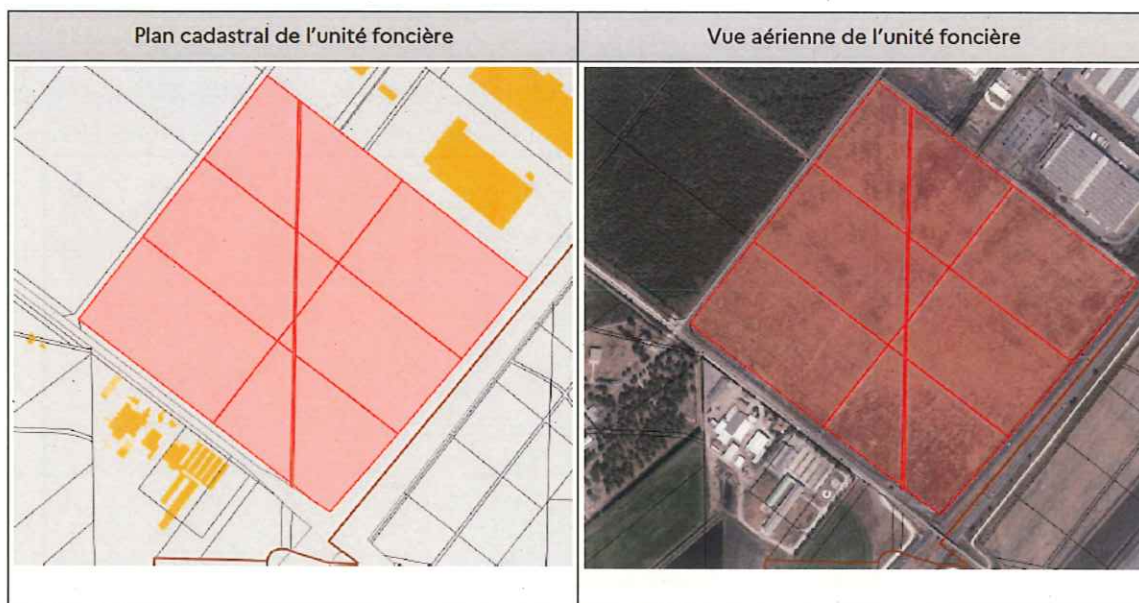


#### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie des emprises	Nature et emprises
Cestas	D 2159	Saint-Raymond	93 153 m <sup>2</sup>	Futaie bois
	D 2161		31 710 m <sup>2</sup>	Futaie bois
	D 2165		1 260 m <sup>2</sup>	Futaie bois
	D 2166		9 400 m <sup>2</sup>	Futaie
	D 2168		78 743 m <sup>2</sup>	Futaie
	D 2169p		42 178 m <sup>2</sup>	Futaie lande
	D 2170p		49 070 m <sup>2</sup>	Futaie lande
	D 3651		8 156 m <sup>2</sup>	Futaie bois
	D 3654		125 m <sup>2</sup>	Futaie bois
	D 3657		47 632 m <sup>2</sup>	Futaie bois
	D 3659		77 300 m <sup>2</sup>	Futaie lande
	D 3661		84 920 m <sup>2</sup>	Futaie lande
	D 4964p		4 452 m <sup>2</sup>	Lande
Superficie totale des parcelles à évaluer			528 099 m <sup>2</sup>	Terrains constructibles viabilisés en zone à urbaniser





#### 4.4. Descriptif :

Parcelles contiguës formant une vaste unité foncière de forme régulière et de grande superficie, non bâties, en nature de futaies. Cette unité foncière est bordée par la zone d'activités du Pot au Pin et par l'autoroute A63. Elle est desservie par le chemin du Pot au Pin.

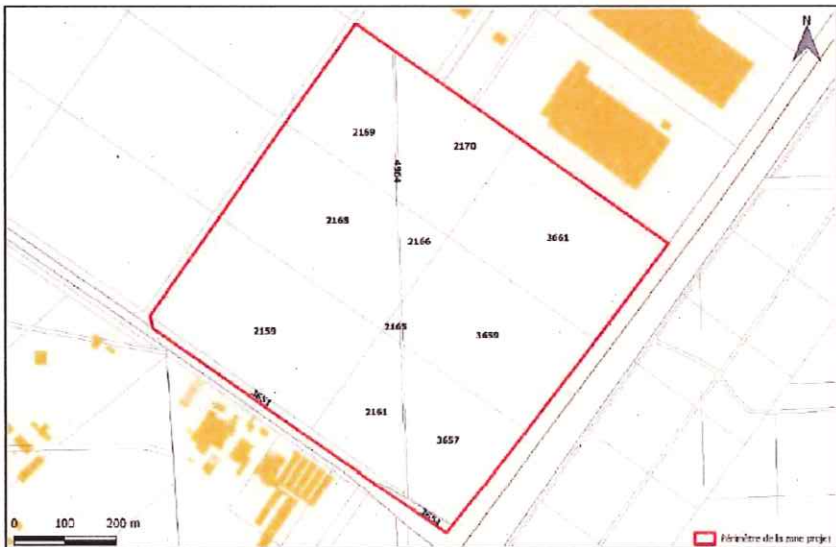
Un permis d'aménager la zone a été déposé et est en cours d'instruction pour la réalisation de six lots à bâtir. Dès qu'il aura été délivré, la Communauté de communes Jalle Eau Bourde réalisera les travaux de viabilisation (réseaux, eau, assainissement, électricité, gaz, télécoms) et d'aménagement nécessaires (voirie interne et trois giratoires). Aussi, il sera tenu compte, dans le cadre de l'évaluation, des éléments produits, conduisant à considérer les biens évalués comme des terrains à bâtir viabilisés à commercialiser.

Il est précisé par le consultant que la CDC détachera 5 000 m<sup>2</sup> issus des parcelles D 2169, D 2170 et D 4964 pour les besoins d'extension d'un entrepôt existant sur la ZA de Pot au Pin.


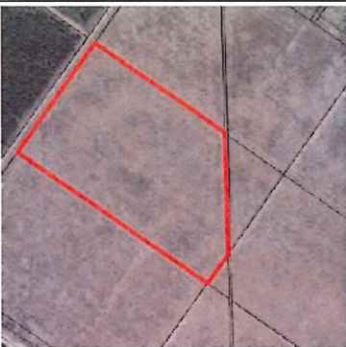

L'unité foncière cédée voirie incluse aura une superficie de 523 099 m<sup>2</sup>.










Le terrain concerné par l'opération est sis sur les parcelles suivantes : Section D n°2159, 2161, 2165, 2166, 2168, 2169, 2170, 3651, 3654, 3657, 3659, 3661 et 4964 pour une superficie totale de 52,8 Ha.



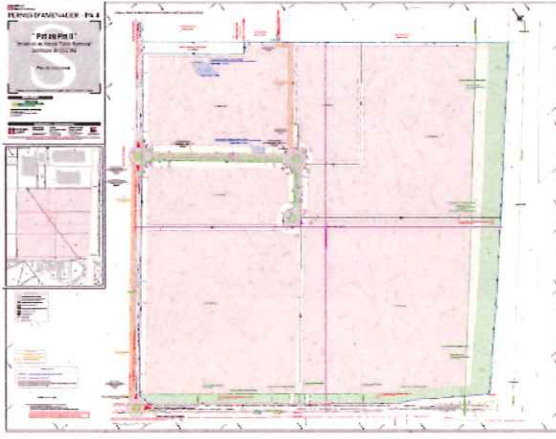
Parcelle D 2159	Parcelle D 2161	Parcelle D 2165
		

Parcelle D 2166	Parcelle D 2168	Parcelle D 2169
		



Parcelle D 2170	Parcelle D 3651	Parcelle D 3654
		
Parcelle D 3657	Parcelle D 3659	Parcelle D 3661
		
Parcelle D 4964		
		



Travaux d'aménagement de la zone																										
	<b>Aménagement de la ZA de Pot au Pin II</b>																									
	<table> <tr> <th>Opération</th><th>Estimation</th></tr> <tr> <td>Dévolement réseaux ACP et PTT en pleine terre</td><td>130 000,00 €</td></tr> <tr> <td>Création voirie neuve</td><td>1 000 000,00 €</td></tr> <tr> <td>Giratoire entrée de zone</td><td>450 000,00 €</td></tr> <tr> <td>Giratoire AIA</td><td>450 000,00 €</td></tr> <tr> <td>Piste cyclable du RD211 à l'AIA</td><td>370 000,00 €</td></tr> <tr> <td>Renforcement général chemin du Pot au Pin (RD211 à AIA)</td><td>1 120 000,00 €</td></tr> <tr> <td>Elargissement dernier tronçon (de Ch.Saint Raymond à AIA)</td><td>220 000,00 €</td></tr> <tr> <td>Renforcement général Avenue des Victimes du Devoir (AIA à SÉDE)</td><td>900 000,00 €</td></tr> <tr> <td>Eclairage public Chemin du Pot au Pin + piste cyclable</td><td>150 000,00 €</td></tr> <tr> <td></td><td><b>4 790 000,00 € Total HT</b></td></tr> <tr> <td></td><td><b>958 000,00 € Taxes</b></td></tr> <tr> <td></td><td><b>5 748 000,00 € Total TTC</b></td></tr> </table>	Opération	Estimation	Dévolement réseaux ACP et PTT en pleine terre	130 000,00 €	Création voirie neuve	1 000 000,00 €	Giratoire entrée de zone	450 000,00 €	Giratoire AIA	450 000,00 €	Piste cyclable du RD211 à l'AIA	370 000,00 €	Renforcement général chemin du Pot au Pin (RD211 à AIA)	1 120 000,00 €	Elargissement dernier tronçon (de Ch.Saint Raymond à AIA)	220 000,00 €	Renforcement général Avenue des Victimes du Devoir (AIA à SÉDE)	900 000,00 €	Eclairage public Chemin du Pot au Pin + piste cyclable	150 000,00 €		<b>4 790 000,00 € Total HT</b>		<b>958 000,00 € Taxes</b>	
Opération	Estimation																									
Dévolement réseaux ACP et PTT en pleine terre	130 000,00 €																									
Création voirie neuve	1 000 000,00 €																									
Giratoire entrée de zone	450 000,00 €																									
Giratoire AIA	450 000,00 €																									
Piste cyclable du RD211 à l'AIA	370 000,00 €																									
Renforcement général chemin du Pot au Pin (RD211 à AIA)	1 120 000,00 €																									
Elargissement dernier tronçon (de Ch.Saint Raymond à AIA)	220 000,00 €																									
Renforcement général Avenue des Victimes du Devoir (AIA à SÉDE)	900 000,00 €																									
Eclairage public Chemin du Pot au Pin + piste cyclable	150 000,00 €																									
	<b>4 790 000,00 € Total HT</b>																									
	<b>958 000,00 € Taxes</b>																									
	<b>5 748 000,00 € Total TTC</b>																									

#### 4.5. Surfaces du bâti :

La superficie totale des parcelles cédées suivant la saisine est de 523 099 m<sup>2</sup> après déduction de la superficie de 5 000 m<sup>2</sup> retirée de la cession pour les besoins d'extension d'un entrepôt existant sur la Z.A de Pot au Pin I.

Cependant, si on additionne la superficie des lots commercialisés sur le plan de composition joint au dossier de saisine établi par un géomètre, on aboutit à une superficie totale de 535 492 m<sup>2</sup> se répartissant comme suit par lots :

Lots suivant de plan de composition établis par géomètre	Superficie
Lot n°1	66 754 m <sup>2</sup>
Lot n°2	33 604 m <sup>2</sup>
Lot n°3	120 926 m <sup>2</sup>
Lot n°4	152 084 m <sup>2</sup>
Lot n°5	120 394 m <sup>2</sup>
Lot n°6	41 730 m <sup>2</sup>
<b>Superficie totale des lots</b>	<b>535 492 m<sup>2</sup></b>

Dans l'attente de précisions de la collectivité sur cet écart, il sera retenu la superficie des lots figurant sur le plan de composition établi par géomètre ; les termes de comparaison portant sur des lots de terrains viabilisées faisant l'objet d'un mesurage précis par géomètre.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Parcelle D 2159	Parcelle D 2161	Parcelle D 2165																														
Liste des titulaires de droit de la parcelle D 2159 (GIRONDE ; CESTAS) Titulaire : personne morale (1) <table><tr><th>Raison sociale</th><th>Numéro SIREN</th><th>Statut</th><th>Adresse des titulaires de droit</th><th>Identifiant fiscal</th></tr><tr><td>GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN</td><td>439704652</td><td>P</td><td>RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY</td><td>FR193424</td></tr></table>	Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Adresse des titulaires de droit	Identifiant fiscal	GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN	439704652	P	RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY	FR193424	Liste des titulaires de droit de la parcelle D 2161 (GIRONDE ; CESTAS) Titulaire : personne morale (1) <table><tr><th>Raison sociale</th><th>Numéro SIREN</th><th>Statut</th><th>Adresse des titulaires de droit</th><th>Identifiant fiscal</th></tr><tr><td>GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN</td><td>439704652</td><td>P</td><td>RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY</td><td>FR193424</td></tr></table>	Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Adresse des titulaires de droit	Identifiant fiscal	GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN	439704652	P	RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY	FR193424	Liste des titulaires de droit de la parcelle D 2165 (GIRONDE ; CESTAS) Titulaire : personne morale (1) <table><tr><th>Raison sociale</th><th>Numéro SIREN</th><th>Statut</th><th>Adresse des titulaires de droit</th><th>Identifiant fiscal</th></tr><tr><td>GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN</td><td>439704652</td><td>P</td><td>RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY</td><td>FR193424</td></tr></table>	Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Adresse des titulaires de droit	Identifiant fiscal	GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN	439704652	P	RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY	FR193424
Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Adresse des titulaires de droit	Identifiant fiscal																												
GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN	439704652	P	RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY	FR193424																												
Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Adresse des titulaires de droit	Identifiant fiscal																												
GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN	439704652	P	RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY	FR193424																												
Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Adresse des titulaires de droit	Identifiant fiscal																												
GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN	439704652	P	RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY	FR193424																												
Parcelle D 2166	Parcelle D 2168	Parcelle D 2169																														
Liste des titulaires de droit de la parcelle D 2166 (GIRONDE ; CESTAS) Titulaire : personne morale (1) <table><tr><th>Raison sociale</th><th>Numéro SIREN</th><th>Statut</th><th>Adresse des titulaires de droit</th><th>Identifiant fiscal</th></tr><tr><td>GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN</td><td>439704652</td><td>P</td><td>RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY</td><td>FR193424</td></tr></table>	Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Adresse des titulaires de droit	Identifiant fiscal	GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN	439704652	P	RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY	FR193424	Liste des titulaires de droit de la parcelle D 2168 (GIRONDE ; CESTAS) Titulaire : personne morale (1) <table><tr><th>Raison sociale</th><th>Numéro SIREN</th><th>Statut</th><th>Adresse des titulaires de droit</th><th>Identifiant fiscal</th></tr><tr><td>GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN</td><td>439704652</td><td>P</td><td>RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY</td><td>FR193424</td></tr></table>	Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Adresse des titulaires de droit	Identifiant fiscal	GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN	439704652	P	RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY	FR193424	Liste des titulaires de droit de la parcelle D 2169 (GIRONDE ; CESTAS) Titulaire : personne morale (1) <table><tr><th>Raison sociale</th><th>Numéro SIREN</th><th>Statut</th><th>Adresse des titulaires de droit</th><th>Identifiant fiscal</th></tr><tr><td>GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN</td><td>439704652</td><td>P</td><td>RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY</td><td>FR193424</td></tr></table>	Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Adresse des titulaires de droit	Identifiant fiscal	GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN	439704652	P	RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY	FR193424
Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Adresse des titulaires de droit	Identifiant fiscal																												
GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN	439704652	P	RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY	FR193424																												
Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Adresse des titulaires de droit	Identifiant fiscal																												
GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN	439704652	P	RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY	FR193424																												
Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Adresse des titulaires de droit	Identifiant fiscal																												
GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN	439704652	P	RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY	FR193424																												
Parcelle D 2170	Parcelle D 3651	Parcelle D 3654																														
Liste des titulaires de droit de la parcelle D 2170 (GIRONDE ; CESTAS) Titulaire : personne morale (1) <table><tr><th>Raison sociale</th><th>Numéro SIREN</th><th>Statut</th><th>Adresse des titulaires de droit</th><th>Identifiant fiscal</th></tr><tr><td>GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN</td><td>439704652</td><td>P</td><td>RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY</td><td>FR193424</td></tr></table>	Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Adresse des titulaires de droit	Identifiant fiscal	GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN	439704652	P	RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY	FR193424	Liste des titulaires de droit de la parcelle D 3651 (GIRONDE ; CESTAS) Titulaire : personne morale (1) <table><tr><th>Raison sociale</th><th>Numéro SIREN</th><th>Statut</th><th>Adresse des titulaires de droit</th><th>Identifiant fiscal</th></tr><tr><td>GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN</td><td>439704652</td><td>P</td><td>RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY</td><td>FR193424</td></tr></table>	Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Adresse des titulaires de droit	Identifiant fiscal	GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN	439704652	P	RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY	FR193424	Liste des titulaires de droit de la parcelle D 3654 (GIRONDE ; CESTAS) Titulaire : personne morale (1) <table><tr><th>Raison sociale</th><th>Numéro SIREN</th><th>Statut</th><th>Adresse des titulaires de droit</th><th>Identifiant fiscal</th></tr><tr><td>GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN</td><td>439704652</td><td>P</td><td>RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY</td><td>FR193424</td></tr></table>	Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Adresse des titulaires de droit	Identifiant fiscal	GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN	439704652	P	RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY	FR193424
Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Adresse des titulaires de droit	Identifiant fiscal																												
GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN	439704652	P	RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY	FR193424																												
Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Adresse des titulaires de droit	Identifiant fiscal																												
GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN	439704652	P	RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY	FR193424																												
Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Adresse des titulaires de droit	Identifiant fiscal																												
GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN	439704652	P	RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY	FR193424																												
Parcelle D 3657	Parcelle D 3659	Parcelle D 3661																														
Liste des titulaires de droit de la parcelle D 3657 (GIRONDE ; CESTAS) Titulaire : personne morale (1) <table><tr><th>Raison sociale</th><th>Numéro SIREN</th><th>Statut</th><th>Adresse des titulaires de droit</th><th>Identifiant fiscal</th></tr><tr><td>GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN</td><td>439704652</td><td>P</td><td>RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY</td><td>FR193424</td></tr></table>	Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Adresse des titulaires de droit	Identifiant fiscal	GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN	439704652	P	RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY	FR193424	Liste des titulaires de droit de la parcelle D 3659 (GIRONDE ; CESTAS) Titulaire : personne morale (1) <table><tr><th>Raison sociale</th><th>Numéro SIREN</th><th>Statut</th><th>Adresse des titulaires de droit</th><th>Identifiant fiscal</th></tr><tr><td>GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN</td><td>439704652</td><td>P</td><td>RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY</td><td>FR193424</td></tr></table>	Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Adresse des titulaires de droit	Identifiant fiscal	GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN	439704652	P	RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY	FR193424	Liste des titulaires de droit de la parcelle D 3661 (GIRONDE ; CESTAS) Titulaire : personne morale (1) <table><tr><th>Raison sociale</th><th>Numéro SIREN</th><th>Statut</th><th>Adresse des titulaires de droit</th><th>Identifiant fiscal</th></tr><tr><td>GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN</td><td>439704652</td><td>P</td><td>RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY</td><td>FR193424</td></tr></table>	Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Adresse des titulaires de droit	Identifiant fiscal	GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN	439704652	P	RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY	FR193424
Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Adresse des titulaires de droit	Identifiant fiscal																												
GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN	439704652	P	RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY	FR193424																												
Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Adresse des titulaires de droit	Identifiant fiscal																												
GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN	439704652	P	RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY	FR193424																												
Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Adresse des titulaires de droit	Identifiant fiscal																												
GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN	439704652	P	RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY	FR193424																												
Parcelle D 4964																																
Liste des titulaires de droit de la parcelle D 4964 (GIRONDE ; CESTAS) Titulaire : personne morale (1) <table><tr><th>Raison sociale</th><th>Numéro SIREN</th><th>Statut</th><th>Adresse des titulaires de droit</th><th>Identifiant fiscal</th></tr><tr><td>GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN</td><td>439704652</td><td>P</td><td>RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY</td><td>FR193424</td></tr></table>	Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Adresse des titulaires de droit	Identifiant fiscal	GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN	439704652	P	RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY	FR193424																						
Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Adresse des titulaires de droit	Identifiant fiscal																												
GROUPEMENT FORESTIER DE PONT AU PIN	439704652	P	RUE TURGOOT 27150 ETRÉPAGNY	FR193424																												

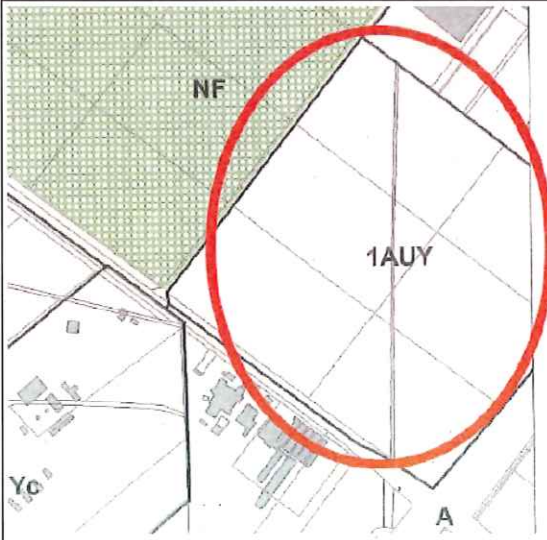
5.2. Conditions d'occupation : les parcelles sont estimées libres d'occupation.

5.3 Origine de propriété : ancienne.

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	Parcelles couvertes par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cestas dont la dernière procédure a été approuvée le 17/10/2024
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone 1AUy Orientations d'aménagement et de programmation Secteur 7 Extension de la zone logistique de POT AU PIN
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	Sans objet
Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques) Réseaux et voiries	Sans objet

Extrait du plan de zonage des parcelles	Dispositions applicables à la zone 1AUy
	<p><b>CARACTERE DE LA ZONE</b></p> <p>La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à l'urbanisation future principalement à caractère d'habitat, sous forme d'opérations d'ensemble (futurs lotissements...). Elles sont ouvertes aux opérations d'aménagement et aux constructions lorsque la capacité des équipements publics existants à la périphérie immédiate est suffisante pour desservir l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.</p> <p>La zone 1AUy correspond aux secteurs destinés à accueillir des activités diverses, industrielles et logistiques.</p> <p>L'urbanisation projetée doit être compatible avec les Orientations d'aménagement et de programmations du PLU.</p>



## Dispositions applicables à la zone 1AUy

### ARTICLE 1AU/1AUy. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserves des dispositions de l'article 2, sont interdites :

- 1/ les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2
- 2/ les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées
- 3/ les installations et travaux divers :
  - dépôts de véhicules,
  - affouillements et exhaussements du sol (non rendus nécessaires par des conditions techniques)
- 4/ les autres installations classées non mentionnées à l'article 2
- 5/ l'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes
- 6/ l'ouverture de toute carrière ou gravière
- 7/ le talutage autour des immeubles.

### ARTICLE 1AU/1AUy. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition de s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soumise de la meilleure utilisation des terrains :

#### - Zone 1AUy :

1. Les opérations d'aménagement et de construction sont admises à condition :
  - d'être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU,
  - que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
  - de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone considérée,
  - de respecter les densités minimales ou maximales de logements par hectare, conformément aux dispositions éventuelles prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
2. Les constructions à destination d'habitat, d'activités commerciales ou artisanales, de bureaux ou d'hébergement hôtelier, sont admises à condition :
  - de s'inscrire dans une opération d'ensemble (lotissement, ZAC ou ensemble de constructions),
  - que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
  - qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climaticues, ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.
3. Les installations et travaux divers :
  - parcs d'attraction et aires de jeux ouverts au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public.
4. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics.
5. Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, les constructions citées aux paragraphes précédents ne sont autorisées qu'à condition de satisfaire aux dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.
6. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas, il ne sera pas fait application des articles 3 à 15.
7. La construction de programmes immobiliers affectés à l'habitation à condition de respecter les servitudes de mixité sociale qui précèdent les obligations de réalisation de logement local social conventionnés.

#### - Zone 1AUy :

1. les lotissements à usage d'activité.
2. les constructions à usage industriel, commercial, artisanal et d'entrepôts commerciaux,
3. les constructions à usage d'activité de type bureaux, services.
4. les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec le caractère général de la zone, soumises à autorisation ou à déclaration (à l'exception des dépôts de véhicules et de ferraille et des installations d'élimination des déchets), sous réserves :
  - qu'elles ne présentent pas de risque ou de nuisances insupportables pour le voisinage,
  - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
5. les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics.
6. les habitations nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone.
7. lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, les constructions citées aux paragraphes précédents ne sont autorisées qu'à condition de satisfaire aux dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.
8. la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas il ne sera pas fait application des articles 3 à 15.



## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée suivant la méthode par comparaison directe qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer à savoir des terrains de grande superficie viabilisés situés en zone d'activités économiques sur la commune de Cestas et les communes proches ou sur d'autres secteurs présentant d'une localisation similaire ( zone d'activité économique en bordure d'autoroute).

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

> **Sources** : recherches effectuées sur les applicatifs internes à la DGFIP « Estimer un bien », « BNDP » base nationale de données patrimoniales et « Homiwoo » logiciel d'intelligence artificielle permettant de localiser l'environnement du bien et les transactions de terrain situées dans un zonage similaire

> **Critère de recherche** : la recherche porte sur des transactions de terrain à bâtir de grande superficie viabilisés situés en zone d'activités économiques sur la commune de Cestas et les communes avoisinantes, sur une période récente qui s'étend de 2020 à 2025 et sur d'autres secteurs présentant des localisations similaires ( zone d'activité économique en bordure d'autoroute).

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP : Géofoncier en sélectionnant les ventes DVF



### 8.1.3. Termes de référence

#### Termes de comparaison situés sur la commune de Cestas et communes limitrophes ou proches

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Zonage	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations
3304P01 2020P15352	B/380/390//	CANDIAN	LA SEIGNE DE PEYROTTE	09/11/2020	Uya	30 000 m²	1 169 500 €	39 €	Une parcelle de terrain à bâtir visible. Portant le numéro sept (7) du lotissement dénommé PA DU COURNEAU II. Terrain commercialisé par la CC Jalle Eau Bourde
3304P01 2021P01163	B/379/388	CANDIAN	LA SEIGNE DE PEYROTTE	29/12/2020	Uya	5 859 m²	252 581 €	43 €	Une parcelle de terrain à bâtir. Portant le numéro cinq (5) du lotissement dénommé PA DU COURNEAU II. Terrain commercialisé par la CC Jalle Eau Bourde
3304P03 2021P02310	555//AN/149//148	MARCHEPRIME	REGANEAU	11/01/2021	UI	2 254 m²	162 288 €	72 €	Vente par la COBAN d'une parcelle de terrain à bâtir formant le lot 8 pour l'extension de la ZA de REGANEAU (zone arrière)
3304P04 2021P27277	555//AN/154//140	MARCHEPRIME	REGANEAU	04/11/2021	UI	2 838 m²	141 900 €	50 €	Vente par la COBAN d'une parcelle de terrain à bâtir formant le lot 8 pour l'extension de la ZA de REGANEAU (zone arrière)
3304P04 2022P05445	555//AN/144//158	MARCHEPRIME	REGANEAU	07/02/2022	UI	1 658 m²	82 900 €	50 €	Vente par la COBAN d'une parcelle de terrain à bâtir formant le lot 12 pour l'extension de la ZA de REGANEAU (zone arrière)
3304P01 2022P10319	B/364/371/377/384//	CANDIAN	LA SEIGNE DE PEYROTTE	15/04/2022	Uya	8 569 m²	369 410 €	43 €	Une parcelle de terrain à bâtir visible. Portant le numéro sept (7) du lotissement dénommé PA DU COURNEAU II. Terrain commercialisé par la CC Jalle Eau Bourde
3304P04 2023P027672	555//AN/156//142	MARCHEPRIME	REGANEAU	26/04/2022	UI	1 921 m²	96 050 €	50 €	Vente par la COBAN d'une parcelle de terrain à bâtir formant le lot 10 pour l'extension de la ZA de REGANEAU (zone arrière)
3304P04 2023P23530	274//O/990//	MARTILLAC	LA POQUE	27/07/2023	UY	6 176 m²	216 160 €	35 €	Une parcelle de terrain à bâtir d'une superficie totale de 6 176 m², le lot 18 de la Zone d'aménagement concerté dénommé « BORDEAUX TECHNOPOLES ». Terrain commercialisé par la CC de Montsegou
3304P04 2023P31518	284//A/2946/2801//	MIOS	CHAMP DE DEVANT	16/10/2023	UY	6 724 m²	739 640 €	110 €	Terrain à bâtir lots 1,2 et 1,1 de la ZAC MIOS 2000
3304P01 2023P25016	112//O/ 5182/5284/5387/5388/539 0/5282/5285/5296//	CESTAS	LES PINS DE JARRY	06/12/2023	UY	19 374 m²	774 560 €	40 €	Vente de la SCI les Pins de Jarry de parcelles de terrain
3304P01 Référence 2024P13366	B/392/398/397/403/404	CANDIAN	4 IMP DE LA ROUILLEUSE	12/07/2024	UY	2 815 m²	121 441 €	43 €	Une parcelle de terrain à bâtir visible. Portant le numéro deux (2) A du lotissement dénommé PA DU COURNEAU II. Terrain commercialisé par la CC Jalle Eau Bourde
3304P01 Référence 2024P14149	B/395/396/400/402	CANDIAN	LA SEIGNE DE PEYROTTE	12/07/2024	Uya	1 453 m²	62 725 €	43 €	Une parcelle de terrain à bâtir visible. Portant le numéro deux (2) B du lotissement dénommé PA DU COURNEAU II. Terrain commercialisé par la CC Jalle Eau Bourde
3304P001 2024P14176	6399/393/394/401	CANDIAN	LA SEIGNE DE PEYROTTE	12/07/2024	Uya	2 466 m²	123 350 €	50 €	Une parcelle de terrain à bâtir visible. Portant le numéro deux (2) C du lotissement dénommé PA DU COURNEAU II.
3304P01 2024P14719	122//AN/1003//	CESTAS	25 CHE DE MARTICOT	25/07/2024	UY	4 258 m²	725 000 €	169 €	Un terrain non visible
3304P01 2024P18140	422//AS/948// 422//AS/949// 422//AS/951// 422//AS/954// 422//AS/958//	SAINT-JEAN D'ILLAC	BOULAC	30/09/2024	UX	7 560 m²	1 134 000 €	150 €	Plusieurs parcelles en nature de terrain à bâtir visibles.
3304P04 2025P04232	0/086/888/1202//	MARTILLAC	LA POQUE	10/03/2025	UY	7 337 m²	256 795 €	35 €	Une parcelle de terrain à bâtir d'une superficie totale de 7 337 m², l'emprise constitue partie d'un lot de la zone d'aménagement concerté dénommé « BORDEAUX TECHNOPOLES ». Terrain commercialisé par la CC de Montsegou
								Moyenne	64 €
								Médiane	47 €
								Moyenne pondérée	58 €

#### Termes de comparaison situés sur la commune de Saint-André-de-Cubzac en bordure de l'autoroute A10

Commune	Ref. enrgt	Date mutation	Ref. Cad	Adresse	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zonage	Observations
SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC	3304P03 2020P14641	27/08/20	AL 645/648 à 656/658	Lande de la Garosse	22 471 m²	1 345 000 €	60 €	1AUXa	V : SNC AQUITAINE ALIZES-Acq : IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES
SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC	3304P03 2020P15725	23/09/20	A 2646	Lande de la Garosse	62 611 m²	2 504 400 €	40 €	1AUXc	V : Communauté - Un terrain à bâtir A : Madic Holding
SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC	3304P03 2021P04500	12/02/21	AL 642/472	515, avenue de la Garosse	2 968 m²	190 000 €	64 €	Uxc	Cession entre deux sociétés d'un terrain à bâtir sur la ZAC de la Garosse
SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC	3304P04 2021P15922	27/07/21	A 2771/2740/2738/2794	Lande de la Garosse	4 980 m²	298 800 €	60 €	1AUXb	Un terrain à bâtir destiné à la réalisation d'un HOTEL à étoiles sur le PARC D'AQUITAINE - FINAMUR
SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC	3304P04 2021P16972	04/08/21	AL 835/A 2634/2637/2658/2664/2670/2677/26 80/2093/2700/2705/2710/2714/2728 /2746/2751/2757/2763/2766/2770	Lande de la Garosse	17 000 m²	850 000 €	50 €	1AUXc	V : Communauté-Terrain à bâtir-Acq : GENEPIM-fruidor
SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC	3304P04 2021P19333	03/09/21	A 2676/2679/2684/2692/2697/2698 et AL 842	Lande de la Garosse	14 034 m²	842 040 €	60 €	1AUXc	V : Communauté-Terrain à bâtir-Acq : Sté FARGEOT
SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC	3304P04 2022P22108	30/06/22	AL 487/489/492/496	Perrot/La Garosse Est	14 000 m²	2 100 000 €	150 €	Uxd	Cession entre deux sociétés d'un terrain à bâtir sur lequel est édifié un totem sur la ZAC de la Garosse
SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC	3304P03 2022P35892	02/09/22	AL 822/828/881/882/884/885/887/888	Lande de la Garosse	4 732 m²	307 580 €	65 €	1AUXc	Un terrain à bâtir (LOT DEUX) phase 1 Acq : APV
SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC	3304P04 2022P41635	05/12/22	A 2702/2707/2717/2720/2723/2743/27 48/2753/2759 ET AL 839	Lande de la Garosse	7 400 m²	481 000 €	65 €	1AUXc	V : Communauté-Terrain à bâtir -Acq : CHROMATOIEC
								Moyenne	68 €
								Médiane	60 €
								Moyenne pondérée	59 €

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La moyenne de l'ensemble des termes de comparaison concernant des terrains aménagés de moyenne à très grande superficie situés dans des zones d'activités économiques s'élève à 64 €/m<sup>2</sup>, la médiane à 47 €/m<sup>2</sup> et la moyenne pondérée à 58 €/m<sup>2</sup>. La plupart des termes recensés sont des terrains commercialisés par la Communauté de communes Jalle Eau Bourde sur Canéjan, commune limitrophe de Cestas ou la Communauté de communes de Montesquieu sur Martillac.

On peut cependant constater que les prix de cession sont déterminés en fonction de la visibilité et de la constructibilité des terrains, quelle que soit la surface des lots. Deux termes ont un prix unitaire très élevé pour des parcelles en zone d'activité économique. Ce prix élevé peut s'expliquer par la très bonne situation (proche aéroport de Bordeaux ou proche du centre-ville) et l'accessibilité (en bordure d'autoroute) dont ils bénéficient.

Afin de neutraliser les valeurs extrêmes s'écartant des prix habituellement observés, il convient de privilégier la médiane ainsi que la moyenne pondérée qui prend en compte les différentiels de surfaces étant rappelé que la superficie des lots cédés est très importante.

Au regard de ces éléments, il sera retenu un prix unitaire de 53 €/m<sup>2</sup> se situant entre la médiane et la moyenne pondérée.

On peut observer que ce prix unitaire est cohérent avec la médiane et la moyenne des prix des terrains situés sur la commune de Saint-André-de-Cubzac bénéficiant d'une localisation comparable à proximité de l'autoroute A10 sur l'axe Paris-Espagne qui ressortent à un prix unitaire de 60 €/m<sup>2</sup>.

Dans le cas présent, il est justifié de retenir un prix unitaire moindre au regard de la superficie moyenne des lots commercialisés (environ 90 000 m<sup>2</sup>).

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Sur la base des éléments de superficie communiqués par le consultant, la valeur vénale de cette unité foncière est déterminée comme suit :

Nature du bien	Superficie en m <sup>2</sup>	Prix unitaire retenu/m <sup>2</sup>	Valeur vénale
Terrains constructibles et viabilisés situés en zone d'activités à vocation économique	535 492 m <sup>2</sup>	53 €	28 381 076 €
Valeur vénale de l'unité foncière arrondie à la somme de			28 380 000 €

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

La valeur vénale retenue est arbitrée à la somme de 28 380 000 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % soit une valeur minimale de cession sans justification particulière de 25 550 000 € (valeur arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.



## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques de la  
Nouvelle-aquitaine et du département de la Gironde

et par délégation,

le Directeur du Pôle Gestion Publique



Thierry PINTARD



*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*